

## Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025



### Beskrivelse:

Et velbeliggende landsted med en super dejlig udsigt til Hundsø og Limfjorden. Ejendommen rummer mange muligheder og her kan bl.a. nævnes en udvidelse af boligarealet på 1. salen, som vil give en endnu bedre udsigt over natur, sø og fjord. Yderligere er der mulighed for at leje et jordareal omkring ejendommen på en langtidskontrakt. Beliggenheden er god i frie omgivelser, og som nabo ligger Hundsø, der er genetableret efter 150 år og består af 57 ha. sø, og tilstødende enge. Og indenfor ca. 4 km. er der både adgang til Limfjord, strand, Ejerslev Havn, dagligvare indkøb, skole mv. Her er der natur, dyreliv i fredelige omgivelser, mulighed for dyrehold, dyrkning af jord, frie rammer, frisk luft, masser af plads, og ikke mindst en skøn udsigt.

Ejendommen består af et stuehus med et boligareal på 98 m<sup>2</sup> og en udestue på 24. Derudover er der flere store udhuse, som besidder mange muligheder for benyttelse. Boligen har følgende indretning: bryggers med god plads med bord, skab, vask, og her er pillefyret også installeret. Fra bryggeres er et værelse, køkken og et mindre badeværelse med brus. Et dejligt køkken fra 2013 med plads til spisebord og herfra er der et soveværelse og også indgang til stuen. Hyggelig stue i vinkel med adgang til entre, som kan laves til et mindre værelse. Fra stuen er der udgang til en super dejlig udestue på 24 m<sup>2</sup> med udsigt til både Hundsø og Limfjorden. Der er direkte adgang fra udestuen til terrasse og haven, hvor der selvfølgelig også er fjordudsigt kombineret med udsigt til den store sø.

Udhuse består af 3 længer, hvor den ene er tidl. stald med indbygget garage. Midt for er der en lade med træspær og her er der mange muligheder for udnyttelse. Sidste længe er i en mindre god stand.

Grunden er på 4.440 m<sup>2</sup>, og fordelt med græsareal, gårdsplads og hyggelig have. Der kan lejes et jordstykke, hvis kommende ejer ønsker det.

Et hyggeligt landsted med mange muligheder, og ikke mindst med en skøn udsigt i et naturskønt område.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025



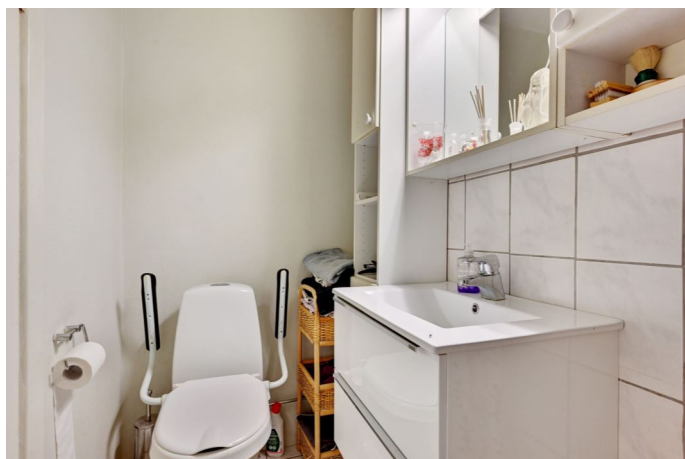
Bryggers



Bryggers



Værelse



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025



Soveværelse



Stue



Stue



Udestue



Udsigt



Terrasse



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025



Ejendommen



Lade



Stald



Stald



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025



Ejendommen



Udsigt



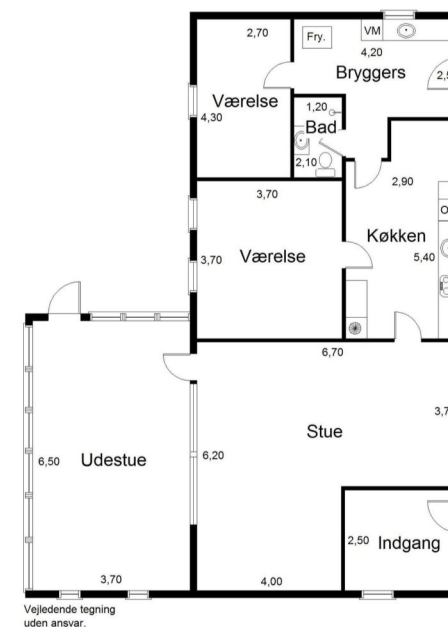
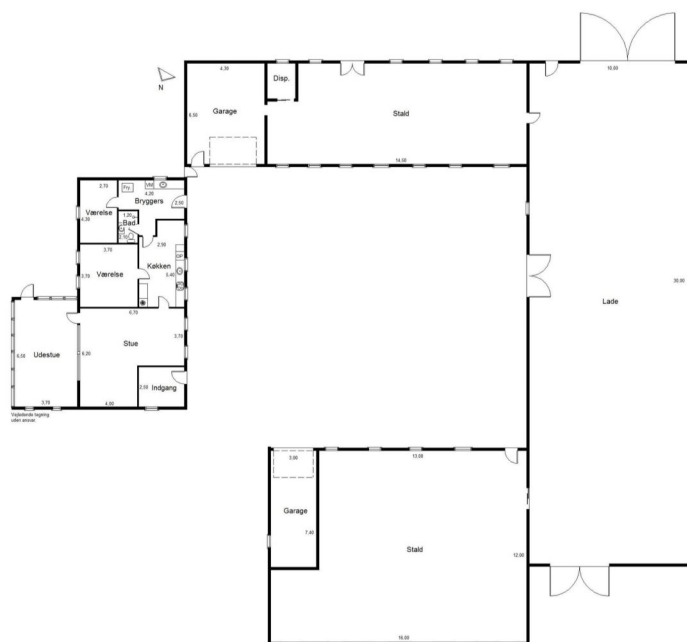
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025





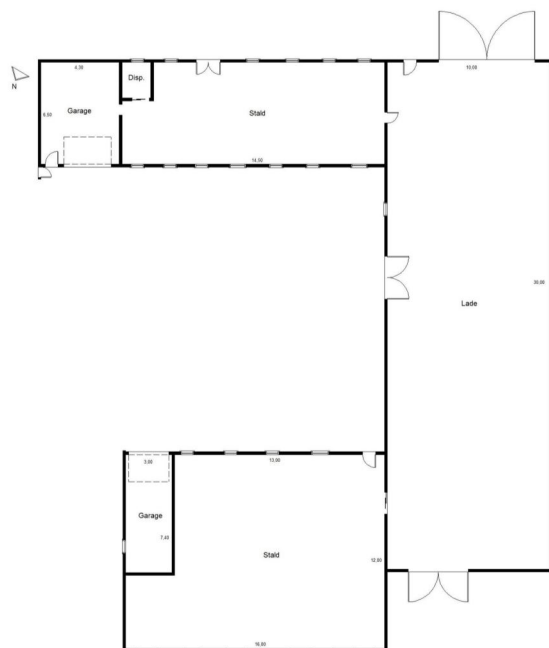
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025





Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	1 h Sejerslev By, Sejerslev
BFE-nr.:	3438911
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1912/1985

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	550.000 kr.
Grundværdi:	167.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	440.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

##### **Arealer\***

Grundareal:	4.440 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	98 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udestue:	24 m <sup>2</sup>
Udhus:	360 m <sup>2</sup>
Udhus:	252 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.07.1973 lbnr. 5020-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 20.11.1973 lbnr. 8453-72 Tillægstekst Dok om oprensning af grøft og hovedledning, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 72\_K\_50

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Keramisk komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.265 Forbrug: 6,50 t træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.  
Ulovlige elinstallationer

Energimærkning: Energimærke G.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.244	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.044	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.830
Husforsikring	kr.	7.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	513.680
Skorstensfejning	kr.	750			
Rottebekæmpelse anslået	kr.	75			
Tanktømining	kr.	850			
Ejerudgift i alt 1 år		16.492			

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### **Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.673 md./ 32.073 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.148 md./ 25.781 år v/27,00%  
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.  
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.10.2025  
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Søgårdsvej 40, Sejerslev, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: SNDE40  
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 28.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej